



PUTUSAN

Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Rengat yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PRIAYONG OKTARIS, Laki-laki, Lahir di Taluk Kuantan 26 Oktober 1979, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Tentara Nasional Indonesia (TNI), Beralamat di Jalan Pasir Jaya RT 006 RW 003 Kelurahan Kuantan Baru, Kecamatan Rengat, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dody Fernando, S.H., M.H., dan Okta Rikmansyah, S.H., M.H., Para Advokat pada Kantor Pengacara Dody Fernando, S.H., M.H., & Rekan yang beralamat di Jalan Padat Karya RT 001 RW 012 Kelurahan Peranap, Kecamatan Peranap, Kabupaten Indragiri Hulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 034/SK-PDT/KP/IV /2024, tanggal 30 April 2024 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat dengan nomor register 104/SK/Pdt/2024 tanggal 31 Mei 2024, Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

MASTUR, beralamat di Jl. Veteran No. 79, Kelurahan Pasar Kota, Kecamatan Rengat, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bakhtiar, S.H, dkk Para Advokat pada **Kantor Advokat SBY & Associates** yang beralamat di Jalan Bupati Tulus No. 56 Kelurahan Pasar Kota, Kecamatan Rengat, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 021/SKK/ADV-SBY/VI/2024, tanggal 24 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat di bawah Register Nomor :

Halaman 1 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

104/SK/Pdt/2024/PN.Rgt, tertanggal 25 Juni 2024, sebagai Tergugat I;

MASJAN, beralamat di BKT. GD. Mediterania, Blok BF, Nomor 10, RT 007 RW 016 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Mandya Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bakhtiar, S.H., dkk. **Advokat SBY & Associates** yang beralamat di Jalan Bupati Tulus No. 56 Kelurahan Pasar Kota, Kecamatan Rengat, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 021/SKK/ADV-SBY/VI/2024, tanggal 24 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat di bawah Register Nomor : 104/SK/Pdt/2024/PN.Rgt, tertanggal 25 Juni 2024, sebagai Tergugat II;

KEPALA BPN INHU, beralamat di Pematang Reba, Kecamatan Rengat Barat, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Akbar, S.H., M.H., dalam jabatannya sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Muda Tri Saputra, S.H., dalam jabatannya sebagai Penata Pertanahan, Azwarudin, S.H., dalam jabatannya sebagai Analis Hukum Pertanahan, semuanya adalah pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu yang beralamat di Jalan Indragiri Nomor 2 Kelurahan Pematang Reba-Indragiri Hulu, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 933/Sku-14.02.MP.01.01/VI/2024 yang telah didaftarkan oada 109/SK/Pdt/2024 sebagai Tergugat III;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

2. TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2.1) Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 29 Mei 2024 dengan Nomor Register 14/Pdt.G/2024/PN Rgt telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik 1 bidang tanah yang terletak di RT 02 RW 03 Kelurahan Pematang Reba Kecamatan Rengat Barat, Kabupaten Inhu berdasarkan Kwitansi Pembelian antara Penggugat dengan Muhammad Soleh tanggal 08 Maret 2023, dan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, Tanggal 26 Maret 2021, atas nama Muhammad Soleh, yang diterbitkan oleh Lurah Pematang Reba. Adapun Luas tanah Objek perkara adalah seluas 4.750 M2, dengan batas – batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :
 - Sebelah barat berbatas dengan Sadimun sepanjang 190 M
 - Sebelah timur berbatas dengan Jalan Sepanjang 190 M
 - Sebelah Utara Berbatas dengan Jalan Sepanjang 25 M
 - Sebelah selatan Berbatasan dengan Parit Sepanjang 25 M

Untuk selanjutnya disebut sebagai tanah Objek Perkara;

2. Bahwa Penggugat memiliki tanah Objek Perkara dengan cara membeli kepada Mihammad Soleh sebagaimana Kwitansi Pembelian tanah dari Penggugat kepada Muhammad Soleh Tertanggal 8 Maret 2023, bahwa dahulunya tanah objek perkara tidak ada Masalah atau sengketa;
3. Bahwa Surat Keterangan Ganti Rugi Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, Tanggal 26 Maret 2021, atas nama Muhammad Soleh yang diterbitkan oleh Lurah Pematang Reba diterbitkan berdasarkan Surat Keterangan Sepadan Tanah Nomor : 31/SKST/PRB/1982 Tanggal 20 November 1982, yang mana sebagai Pemiliknya adalah Andrianto Perol;
4. Bahwa dahulunya tanah Andrianto Perol berdasarkan Surat Keterangan Sepadan Tanah Nomor : 31/SKST/PRB/1982 Tanggal 20 November 1982, memiliki luas tanah 20.000 M2, dengan batas – batas tanah sebagai berikut :
 - sebelah barat berbatas dengan Azwir Jailani sepanjang 200 M
 - Sebelah Timur berbatas dengan Mawardy sepanjang 200 M
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya sepanjang 100 M

Halaman 3 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



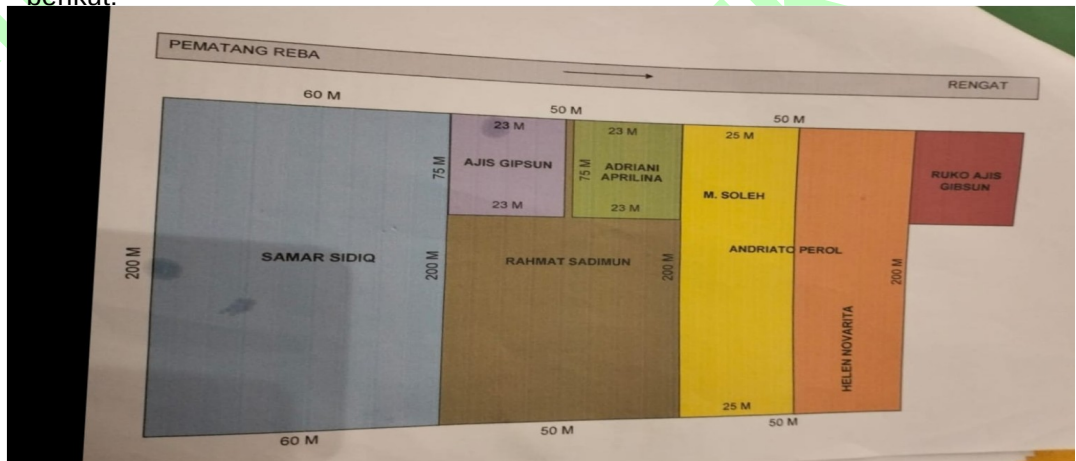
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah selatan dengan tanah Kosong/Hutan sepanjang 100 M

Bahwa tanah Andrianto Perol tersebut, Seluas 50 Meter x 200 Meter dijual kepada Resi Sanyoto, kemudian kemudian 25 M x 20 Meter masih dikuasai oleh ahli waris Andrianto Perol, 25 M X 190 M, dijual kepada Muhammad soleh yang selanjutnya dijual kepada Penggugat, dan Andrianto Perol tidak pernah menjual bahagian tanahnya kepada Tergugat I, Maupun Tergugat II;

5. Bahwa kemudian Tergugat I mengklaim tanah objek perkara sebagai tanah milik Tergugat I, berdasarkan surat Sertifikat Hak Milik No 10854 tanggal 16 Agustus 1995 yang diterbitkan oleh Tergugat III atas nama Tergugat II;
6. Bahwa pada surat Sertifikat Hak Milik No 10854 tanggal 16 Agustus 1995 yang diterbitkan oleh Tergugat III masih atas nama Tergugat II, belum ada terjadi peralihan hak kepada Tergugat I, Sehingga tidak jelas juga dasar Tergugat I mengakui tanah objek perkara sebagai milik Tergugat I;
7. Bahwa Tergugat I Pada tanggal 10 Mei Tahun 2023 melaporkan Penggugat kepada atasan Penggugat di Kodim Inhu, sehingga Penggugat dilarang Mengelola tanah milik Penggugat sampai dengan adanya kejelasan secara Hukum;
8. Bahwa atas Laporan Tergugat I, dilakukan peninjauan terhadap objek perkara, oleh Pihak Kodim, Korem, dan Polisi Militer, akan tetapi ketika itu Tergugat I tidak mengetahui dimana lokasi sebenarnya tanah tersebut yang berdasarkan surat Sertifikat Hak Milik No 10854 tanggal 16 Agustus 1995 atas nama Tergugat II yang dikeluarkan oleh Tergugat III, serta juga tidak bisa menunjukan batas – batas tanah yang dimaksud Tergugat I;
9. Bahwa dari Peninjauan ke Lokasi tersebut ditemukan Fakta sebagai berikut:



Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



10. Bahwa tanah dengan surat Sertifikat Hak Milik No 10854 tanggal 16 Agustus 1995 atas nama Tergugat II yang dikeluarkan oleh Tergugat III, memiliki luas 4.992 M2, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah barat berbatas dengan Aswin Jailani
- Sebelah Timur berbatas dengan Andrianto Perol
- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan
- Sebelah Selatan berbatas dengan Resi Sanyoto

Bahwa dari batas – batas tanah pada surat Sertifikat Hak Milik No 10854 tanggal 16 Agustus 1995 atas nama Tergugat II yang dikeluarkan oleh Tergugat III, tidak sesuai dengan sepadan yang ada pada tanah objek perkara, kemudian pada surat Sertifikat Hak Milik No 10854 tanggal 16 Agustus 1995 atas nama Tergugat II yang dikeluarkan oleh Tergugat III juga tidak tercantum Nomor Identifikasi Bidang Tanah;

11. Bahwa Tergugat III Menerbitkan surat Sertifikat Hak Milik No 10854 tanggal 16 Agustus 1995 atas nama Tergugat II, pada tanggal 16 Agustus 1995, sedangkan tanah tersebut pada waktu itu masih dikuasai oleh Andrianto Perol dan tidak pernah dijual kepada Tergugat II, Sehingga tindakan Tergugat III yang menerbitkan surat Sertifikat Hak Milik No 10854 tanggal 16 Agustus 1995 atas nama Tergugat II diatas tanah Objek Perkara adalah Perbuatan Melawan Hukum;

12. Bahwa perbuatan Tergugat I dengan cara mengklaim tanah milik Penggugat sebagai tanah milik Tergugat I dengan didasarkan surat Sertifikat Hak Milik No 10854 tanggal 16 Agustus 1995 atas nama Tergugat II yang dikeluarkan oleh Tergugat III, yang merupakan Perbuatan melawan Hukum;

13. Bahwa akibat Perbuatan Tergugat I yang membuat Laporan palsu ke atasan Penggugat merupakan Perbuatan melawan hukum, dan mengakibatkan Penggugat tidak bisa menguasai dan Menggarap lahan Objek Perkara dan hal tersebut sangatlah merugikan Kepada

Halaman 5 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, dan akibat laporan Tersebut Penguat juga diperiksa oleh Polisi Militer dan atasan Penguat, dan hal itu mengakibatkan Kerugian Materil dan Imateril kepada Penguat;

14. Bahwa atas Peristiwa itu Penguat mengalami kerugian Materil Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) hal itu timbul dari Nilai pembelian tanah oleh Penguat kepada Muhamad Soleh, akan tetapi Penguat tidak bisa menguasai atau mengelola tanah tersebut, selain itu kerugian yang dialami oleh Penguat yaitu kerugian Imateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang ditimbulkan akibat pengaduan palsu Tergugat I Kepada Institusi Penguat;

15. Bahwa oleh karena itu sudah seharusnya Tergugat I Membayar ganti kerugian kepada Penguat sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah)

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rengat untuk memanggil para pihak, dan kami mohon untuk menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penguat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan syah Kwitansi Pembelian antara Penguat dengan Muhammad Soleh tanggal 08 Maret 2023, dan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, Tanggal 26 Maret 2021, atas nama Muhammad Soleh, yang diterbitkan oleh Lurah Pematang Rebah;
3. Menyatakan tanah objek perkara dengan luas seluas 4.750 M², yang terletak di RT 02 RW 03 Kelurahan Pematang Reba Kecamatan Rengat Barat, Kabupaten Inhu dengan batas – batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :
 - Sebelah barat berbatas dengan Sadimun sepanjang 190 M
 - Sebelah timur berbatas dengan Jalan Sepanjang 190 M
 - Sebelah Utara Berbatas dengan Jalan Sepanjang 25 M
 - Sebelah selatan Berbatasan dengan Parit Sepanjang 25 M

Halaman 6 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah milik Penggugat berdasarkan Kwitansi Pembelian antara Penggugat dengan Muhammad Soleh tanggal 08 Maret 2023, dan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, Tanggal 26 Maret 2021, atas nama Muhammad Soleh, yang diterbitkan oleh Lurah Pematang Rebah;

4. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan surat Sertifikat Hak Milik No 10854 tanggal 16 Agustus 1995 atas nama Masjan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional INHU Tergugat III adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
6. Menetapkan kerugian Materil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah), kerugian Imateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (Satu milyar rupiah);
7. Menghukum Tergugat I Membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah), dan apabila Tergugat I Tidak membayarnya, maka dilakukan sita aset bergerak dan tidak bergerak untuk pembayaran ganti kerugian kepada Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat Membayar Biaya Perkara;

Apabila yang mulia majelis hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adil nya.

Apabila yang mulia majelis hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adil nya.

(2.2) Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat menghadap dengan didampingi Kuasanya dan Tergugat I dan Tergugat II dihadiri oleh kuasanya serta Tergugat III dihadiri oleh kuasanya.;

(2.3) Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Wan Ferry Fadli, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rengat, sebagai Mediator;

Halaman 7 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2.4) Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Juli 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

(2.5) Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

(2.6) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

(2.7) Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

(2.8) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa, Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas pula dalam Eksepsi dan Jawaban Tergugat I;
2. Bahwa, mohon segala hal-hal yang tidak ditanggapi oleh Tergugat I berkenaan dengan gugatan Penggugat tersebut baik perkata maupun perkalamat berarti adalah ditolak;
3. Bahwa, Penggugat pada saat persidangan dengan agenda pembacaan gugatan dengan tegas menyatakan tidak ada perubahan atau perbaikan dalam gugatannya;

EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS/KEPENTINGAN HUKUM DALAM MENGAJUKAN GUGATAN

4. Bahwa, berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada posita point nomor 1 yang menyatakan membeli 1 bidang tanah yang terletak di RT. 02 RW. 03 Kelurahan Pematang Reba Kecamatan Rengat Barat Kabupaten Indragiri Hulu berdasarkan Kwitansi Pembelian antara Penggugat dengan Muhammad Soleh, tanggal 08 Maret 2023 dan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, tanggal 26 Maret 2021, atas nama Muhammad Soleh;
5. Bahwa, setelah membaca serta mengamati gugatan Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitumnya, tentu Penggugat dalam hal ini tidak memiliki kapasitas/ legal standing serta tidak berkualitas sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Halaman 8 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



6. Bahwa, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dimana Penggugat membeli tanah objek perkara dari Muhammad Soleh hanya dengan bukti Kwitansi Pembelian Tanah saja sementara Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, tanggal 26 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Reba masih atas nama Muhammad Soleh, mestinya bukan Penggugat yang berhak mengajukan gugatan dalam perkara ini;
7. Bahwa, oleh karena Penggugat tidak berkualitas atau tidak memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatan ini, untuk itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*

8. Bahwa, Penggugat di dalam surat gugatannya telah salah dan keliru menarik Tergugat I dalam perkara *a quo*, dimana tidak ada kaitannya sama sekali antara Tergugat I dengan objek sengketa yang diklaim Penggugat dibeli dari Muhammad Soleh, karena secara nyata-nyata Tergugat I bukanlah pemilik atas tanah objek perkara, dan tidak pula menguasai objek perkara yang diklaim oleh Penggugat tersebut;
9. Bahwa, Penggugat dalam dalil gugatannya pada posita point nomor 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 dan 15 yang menyatakan Tergugat I mengklaim tanah yang menjadi objek perkara adalah tanah milik Tergugat I adalah tidak benar, karena dapat dilihat sendiri dan diketahui oleh Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 10854, tanggal 16 Agustus 1995 tanah tersebut merupakan milik Tergugat II, sehingga dalam hal ini pula tidak ada kaitannya dengan Tergugat I;
10. Bahwa, pada dasarnya Penggugat telah mengetahui Sertifikat Hak Milik No. 10854, tanggal 16 Agustus 1995 atas nama Tergugat II, sehingga jika Tergugat I ditarik sebagai pihak Tergugat maka tentunya gugatan Penggugat salah sasaran (*error in persona*);
11. Bahwa, karena gugatan Penggugat salah sasaran (*error in persona*) dalam ini keliru dalam menarik tergugat (*gemis aan hoedanigheid*) maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 9 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PARA PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

12. Bahwa, gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kurang pihak karena tidak mengikutsertakan pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat;
13. Bahwa, sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat telah membeli sebidang tanah yang terletak di RT. 02 RW. 03 Kelurahan Pematang Reba Kecamatan Rengat Barat Kabupaten Indragiri Hulu, dengan bukti Kwitansi Pembelian Tanah, tertanggal 08 Maret 2023 antara Penggugat dengan Muhammad Soleh dan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, tanggal 26 Maret 2021 atas nama Muhammad Soleh;
14. Bahwa, seharusnya sebagai pihak yang menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang diklaim oleh Penggugat merupakan pembelian dari Muhammad Soleh harusnya ditarik sebagai pihak Tergugat, sehingga dengan tidak ikutsertakannya Muhammad Soleh maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kurang pihak;
15. Bahwa, sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 10 Tahun 2020 tanggal 18 Desember 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian "RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA" angka 1 Tentang Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah, huruf b menyebutkan, sebagai berikut :

"Jika diajukan Eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima";
16. Bahwa, hal ini juga sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, diantaranya :
 - a. Putusan Mahkamah Agung No. 201 K/Sip/1974, tanggal 28 Januari 1976 yang menyatakan bahwa : "suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-

Halaman 10 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



orang/badan hukum lain yang harus digugat, tetapi tidak diikuti, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”;

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 2872 K/Pdt/1998, tanggal 29 Desember 1998 yang menyatakan bahwa “....Selanjutnya, pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum: *“plurium litis consortium”*, sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

17. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, telah terbukti dengan jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kurang pihak, oleh karena gugatan kurang pihak, maka eksepsi mengenai gugatan kurang pihak yang diajukan Tergugat I haruslah patut diterima dan gugatan yang diajukan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

18. Bahwa, gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak jelas dan kabur dimana dalam gugatan Penggugat mengatakan Tergugat I telah mengklaim objek perkara, sementara Penggugat sendiri mengetahui sangat jelas terhadap objek perkara adalah milik Tergugat II sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 10854, tanggal 19 Agustus 1995 yang diterbitkan oleh Tergugat III;

19. Bahwa, Penggugat mendalilkan Adrianto Perol telah menjual seluas 50 meter x 200 meter kepada Resi Sanyoto, kemudian 25 meter x 20 meter masih dikuasai oleh ahli waris Adrianto Perol, 25 Meter X 190 Meter dijual kepada Muhammad Soleh;

Sehingga, tidak jelas sebenarnya proses bagaimana bisa Muhammad Soleh memperoleh tanah objek yang diklaim Penggugat tersebut. Sudah sepatutnya dan beralasan menurut hukum kiranya Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 11 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, terhadap hal-hal yang telah Tergugat I kemukakan dalam Eksepsi mohon juga dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat I membantah dengan tegas keseluruhan dalil- dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali hal-hal yang dengan secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini;
3. Bahwa, Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat dalam posita point nomor 4, posita point nomor 5, dan posita point nomor 6, bahwa Tergugat I memang benar tidak pernah melakukan jual beli dengan yang namanya Adrianto Perol, Tergugat I juga tidak pernah mengklaim tanah objek perkara tersebut sebagai milik Tergugat I, malah Penggugat sendiri sudah mengetahui tanah tersebut justru atas nama Tergugat II, tetapi Penggugat malah menarik Tergugat I yang sama sekali tidak kaitan hukumnya menjadi Pihak dalam perkara ini;
4. Bahwa, Tergugat I membantah dalil gugatan Penggugat pada posita point nomor 7, posita point nomor 8, dimana dalam perkara ini memang tidak ada kaitan antara Tergugat I dengan tanah yang dipersengketakan oleh Penggugat, karena jelas jelas objek tanah tersebut bukan atas nama Tergugat I;
5. Bahwa, Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil dalam gugatan Penggugat pada posita point nomor 12, posita point nomor 13, bahwa nyatanya jelas-jelas sudah diketahui oleh Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 10854, tanggal 16 Agustus 1995 atas nama Tergugat II. Dengan demikian, tidak ada hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat terhadap perkara ini. Sehingga dalil-dalil Penggugat tersebut mengada-ada dan tidak berdasar, sudah sepantasnya gugatan Penggugat patut untuk ditolak;
6. Bahwa, Tergugat juga menolak dengan tegas apa yang menjadi dalil gugatan Penggugat pada posita point nomor 14 dan posita poin nomor 15 yang sangat tidak mendasar dan tidak didukung oleh dasar hukum yang jelas hal tersebut dapat dilihat dari Kerugian Materiil : Penggugat meminta kerugian materiil kepada Tergugat I sebagai akibat yang timbul dalam perkara *a quo* sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan Kerugian Immateriil yang

Halaman 12 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diminta oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Sehingga, jika diakumulasi kerugian Materiil dan Immateriil yang dimintakan oleh Penggugat sebesar Rp1.450.000.000.000,00 (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa, tuntutan ganti kerugian yang dimintakan oleh Penggugat kepada Tergugat I tersebut adalah sangat tidak mendasar, mengada-ada dan justru bertolak belakang dari fakta dan sebenarnya, sehingga sangat patut beralasan menurut hukum permintaan Penggugat agar Tergugat I membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp1.450.000.000,00(satu miliar rupiah empat ratus lima puluh juta rupiah) patut untuk ditolak;

7. Bahwa, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 dan No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, menegaskan :

"Ganti rugi yang tidak dirinci berdasarkan fakta harus dinyatakan tidak mempunyai dasar hukum dan harus ditolak";

8. Bahwa, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 598 K/SIP/1971 tanggal 18 Desember 1971, dengan tegas menyebutkan:

"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dapat dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Tergugat, harus ditolak oleh Pengadilan";

9. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan oleh Tergugat I di atas tersebut sehingga sangat patut dan beralasan menurut hukum kiranya Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan diatas, kami mohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Rengat Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Gugatan Perkara Perdata Nomor 14/Pdt.G/2024/PN.Rgt mengambil dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 13 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah Kwitansi Pembelian antara Penggugat dengan Muhammad Soleh, tanggal 08 Maret 2023 dan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, tanggal 26 Maret 2021 atas nama Muhammad Soleh yang diterbitkan oleh Lurah Pematang Reba;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Dan atau apabila Ketua dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rengat yang memeriksa mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

(2.9) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS/KEPENTINGAN HUKUM DALAM MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa, setelah membaca serta menganalisa gugatan Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitumnya adapun yang dipersengketakan oleh Penggugat sebagaimana dalam gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik sebidang tanah yang terletak di RT. 02 RW. 03 Kelurahan Pematang Reba Kecamatan Rengat Barat Kabupaten Indragiri Hulu berdasarkan Kwitansi Pembelian antara Penggugat dengan Muhammad Soleh tanggal 08 Maret 2023, dan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, tanggal 26 Maret 2021 atas nama Muhammad Soleh yang diterbitkan oleh Lurah Pematang Reba dengan luas 4.750 M²;
2. Bahwa, berdasarkan Gugatan Penggugat tersebut jelas bahwa pemilik sebidang tanah berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, tanggal 26 Maret 2021 atas nama Muhammad Soleh yang diterbitkan oleh Lurah Pematang Reba. Dengan demikian, Penggugat bukanlah sebagai pemilik mengingat antara Penggugat dengan Muhammad Soleh baru hanya sebatas Kwitansi Pembelian, tertanggal 08 Maret 2023;

Halaman 14 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, Penggugat juga menjelaskan secara tegas terhadap objek perkara yang diklaim oleh Penggugat tersebut telah diketahui ada alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 10854, tanggal 16 Agustus 1995 atas nama Tergugat II. Artinya Penggugat sudah mengetahui dengan jelas di atas objek sengketa tersebut sudah ada pemilik lain, Tentu saja Penggugat tidak berkualitas dan tidak mempunyai kapasitas hukum sebagai Penggugat dalam mengajukan gugatan ini, untuk itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PARA PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

4. Bahwa, gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kurang pihak karena tidak mengikutsertakan pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat, yang dalam hal ini diakui Penggugat memperoleh sebidang tanah yang terletak di RT. 02 RW. 03 Kelurahan Pematang Reba tersebut dari Muhammad Soleh dengan cara membeli berdasarkan Kwitansi Pembelian Tanah, tertanggal 08 Maret 2023;
5. Bahwa, sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat telah membeli sebidang tanah yang terletak di RT. 02 RW. 03 Kelurahan Pematang Reba Kecamatan Rengat Barat Kabupaten Indragiri Hulu, dengan bukti Kwitansi Pembelian Tanah, tertanggal 08 Maret 2023 antara Penggugat dengan Muhammad Soleh dan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, tanggal 26 Maret 2021 atas nama Muhammad Soleh;
6. Bahwa, sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 10 Tahun 2020 tanggal 18 Desember 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian "RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA" angka 1 Tentang Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah, huruf b menyebutkan, sebagai berikut :

"Jika diajukan Eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual

Halaman 15 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima”;

7. Bahwa, hal ini juga sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, diantaranya :

a. Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa : “suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”;

b. Putusan Mahkamah Agung No. 2872 K/Pdt/1998, tanggal 29 Desember 1998 yang menyatakan bahwa “....Selanjutnya, pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum: “*plurium litis consortium*”, sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

8. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, telah terbukti dengan jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kurang pihak, oleh karena gugatan kurang pihak, maka eksepsi mengenai gugatan kurang pihak yang diajukan Tergugat II haruslah patut diterima dan gugatan yang diajukan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCURE LIBEL*)

9. Bahwa, Bahwa dalil Penggugat kabur dan tidak jelas dimana gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara rinci peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, Penggugat juga tidak menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum;

10. Bahwa, berdasarkan dalil dalam gugatan Penggugat pada posita point nomor 2 yang menyatakan bahwa Penggugat memiliki tanah objek perkara dengan cara membeli dari Muhammad Soleh sebagaimana bukti Kwitansi Pembelian Tanah dari Penggugat kepada Muhammad Soleh, tertanggal 8 Maret 2023 dan Surat Keterangan Ganti Kerugian

Halaman 16 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, tanggal 26 Maret 2021 atas nama Muhammad Soleh serta Penggugat menyatakan bahwa dahulunya tanah objek perkara tidak ada masalah atau sengketa;

11. Bahwa, Penggugat mendalilkan Adrianto Perol telah menjual seluas 50 meter x 200 meter kepada Resi Sanyoto, kemudian 25 meter x 20 meter masih dikuasai oleh ahli waris Adrianto Perol, 25 Meter X 190 Meter dijual kepada Muhammad Soleh. Sehingga, tidak jelas proses bagaimana bisa Muhammad Soleh memperoleh tanah objek yang diklaim Penggugat tersebut;

Sehingga, sudah sepatutnya dan beralasan menurut hukum kiranya Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

10. Bahwa, terhadap hal-hal yang telah Tergugat II kemukakan dalam Eksepsi juga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban Pokok Perkara ini;

11. Bahwa, Tergugat II membantah dengan tegas keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali hal-hal yang dengan tegas diakui dalam jawaban ini;

12. Bahwa, Tergugat II menolak dan membantah dalil Penggugat pada posita point nomor 2 dimana Penggugat menyatakan bahwa dahulunya tanah objek perkara tidak ada masalah atau sengketa. Bahwa, sebenarnya Penggugat telah mengetahui objek perkara yang diklaim Penggugat telah dibeli dari Muhammad Soleh tersebut memang dahulunya bermasalah.

Sehingga, jika Penggugat mendalilkan tanah objek perkara tidak ada masalah atau sengketa adalah tidak benar. Padahal Penggugat sendiri mengetahui di atas tanah objek sengketa tersebut telah ada alas hak kepemilikan lain, yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 10854, tertanggal 16 Agustus 1995 atas nama Tergugat II. Dengan demikian, Penggugat dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik dalam perkara ini;

Halaman 17 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa, benar Tergugat II adalah pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pematang Reba, dengan luas 4.992 M². Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 10854, tanggal 16 Agustus 1995 atas nama Masjan, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan Azwir Jailani;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Adrianto Pherol;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Rengat Pematang Reba;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Resi Sanyoto;

14. Bahwa, Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita point nomor 3 dan posita point nomor 4, bahwa memang benar Tergugat II tidak ada memiliki hubungan dengan Adrianto Perol apalagi dikatakan Andrianto Perol menjual tanah kepada Tergugat II. Bahwa, yang benar adalah dahulunya Tergugat II memperoleh tanah dengan ukuran panjang \pm 100 meter dan lebar \pm 50 meter dibeli dari Resi Sanyoto sesuai dengan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 45/SKGR/593.31/1995, tertanggal 12 Mei 1995 serta diketahui oleh Kepala Perwakilan Camat Rengat, Reg No : 57/SKGR/593.31/95, tertanggal 18 Mei 1995. Bahkan dalah Surat Keterangan Ganti Kerugian tersebut diketahui dan ditandatangani oleh Adrianto Pherol sebagai saksi sepadan;

15. Bahwa, Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada posita point nomor 10, bahwa identifikasi bidang tanah tidak sesuai dengan sepadan merupakan alasan yang dicari cari oleh Penggugat supaya Penggugat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik, padahal Penggugat sudah mengetahui sebelumnya bahwa di atas tanah objek perkara telah ada pemiliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10854, tanggal 16 Agustus 1995 atas nama MASJAN. Tetapi, justru Penggugat tetap melakukan jual beli dengan Muhammad Soleh dengan bukti kepemilikan Surat Keterangan Ganti Rugi Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, tanggal 26 Maret 2021 atas nama Muhammad Soleh;

Bahwa, jika Sertifikat Hak Milik Nomor 10854, tanggal 16 Agustus 1995 atas nama Tergugat II tidak sesuai dengan sepadan yang ada

Halaman 18 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanah objek perkara dan Sertifikat Hak Milik Nomor 10854, tanggal 16 Agustus 1995 tersebut tidak tercantum Nomor Identifikasi Bidang Tanah berarti sertifikat dimaksud tidak berlaku atau serta merta tanah objek perkara tersebut menjadi milik Penggugat yang hanya berdasarkan Kwitansi Pembelian antara Penggugat dengan Muhammad Soleh, sementara Surat Keterangan Ganti Rugi Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, tanggal 26 Maret 2021 atas nama Muhammad Soleh patut diragukan keabsahan dan kebenarannya. Dengan demikian, tentu alasan Penggugat mengklaim tanah tersebut merupakan milik Penggugat tidak dapat Tergugat II benarkan begitu saja, mengingat Tergugat II yang telah memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor 10854, tanggal 16 Agustus 1995, atas nama Masjan, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu tidak pernah dibatalkan secara hukum;

16. Bahwa, Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil posita gugatan Pengugat pada posita point nomor 11, dimana tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat masih dikuasai oleh Adrianto Perol dan tidak pernah dijual kepada Tergugat II. Bahwa, Tergugat II telah menyatakan tidak ada melakukan jual beli kepada Adrianto Perol, akan tetapi Adrianto Perol yang telah menjual sebidang tanah dengan ukuran panjang \pm 200 meter dan lebar \pm 50 meter kepada Resi Sanyoto, sesuai dengan Surat Nomor : 143/593.31/1993, tertanggal 20 Desember 1993;

17. Bahwa, kemudian Tergugat II pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Resi Sanyoto sesuai dengan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 45/SKGR/593.31/1995, tanggal 12 Mei 1995 tersebut, bahkan dalam Surat Keterangan Ganti Kerugian tersebut disaksikan dan ditandatangani oleh saksi sepadan Adrianto Perol sendiri;

18. Bahwa, untuk selanjutnya Tergugat II melakukan peningkatan alas hak menjadi Sertifikat Hak Milik Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu pada tanggal 2 Juni 1995. Barulah kemudian terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 10854, atas nama MASJAN, tertanggal 16

Halaman 19 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Agustus 1995 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu. Sehingga, perbuatan melawan hukum mana yang telah Tergugat II lakukan dalam perkara ini, justru malah sebaliknya Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum;

19. Bahwa, semestinya Penggugat harus meneliti, menelaah dan mencari kebenaran terlebih dahulu terhadap sebidang tanah (objek jual beli) yang diklaim oleh Penggugat membeli dari Muhammad Soleh tersebut benar atau tidak kebenaran dan keabsahannya. Apabila pembeli tidak memeriksa secara seksama dan tetap meneruskan transaksi, maka pembeli tidak dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik, sehingga secara hukum posisinya tidak dilindungi. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1816 K/Pdt.1989, tanggal 22 Oktober 1992, yang kaidah hukumnya menerangkan sebagai berikut :

"Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tak pantas dilindungi dalam transaksi itu"

Selanjutnya Melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5 Tahun 2014 yang kemudian diperkuat dalam SEMA No. 4 Tahun 2016, MA merumuskan kriteria pembeli beritikad baik sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997), atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:

Halaman 20 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat

Sehingga, dengan demikian melihat dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut dapat dikualifisir bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad tidak baik dan sudah sepatutnya Penggugat tidak mendapat perlindungan hukum dalam transaksi tersebut. oleh karenanya, gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

20. Bahwa, Tergugat II juga menolak dengan tegas apa yang menjadi dalil gugatan Penggugat pada posita point nomor 14 dan posita point nomor 15 yang menyatakan bahwa Penggugat mengalami kerugian Materiil sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian Immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), bahwa kerugian yang timbul menurut tersebut sangat mengada-ada dan tidak didukung oleh dasar hukum yang jelas dan tidak memiliki rincian yang dapat dipertanggung jawabkan;

21. Bahwa, dalil bantahan dari Tergugat II tersebut merujuk pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 117 K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 459 K/Sip/1975, tanggal 18 September 1975, menyatakan :

"Ganti rugi yang tidak dirinci berdasarkan fakta harus dinyatakan tidak mempunyai dasar hukum dan harus ditolak";

Selanjutnya, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 598 K/SIP/1971, tanggal 18 Desember 1971, dengan tegas menyebutkan:

Halaman 21 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dapat dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Tergugat, harus ditolak oleh Pengadilan";

22. Bahwa, Tergugat II adalah subjek hukum yang sangat taat hukum, sehingga tidak ada alasan untuk membebaskan Tergugat II membayar ganti kerugian materiil maupun immateriil sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut, oleh karena itu sangat patut dan beralasan menurut hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak petitum Penggugat tersebut;

23. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan oleh Tergugat II di atas tersebut sehingga sangat patut dan beralasan menurut hukum kiranya Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rengat Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Gugatan Perkara Perdata Nomor : 14/Pdt.G/2024/PN.Rgt menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

3. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
4. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

4. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menyatakan Penggugat sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik;
6. Menyatakan tidak sah Kwitansi Pembelian antara Penggugat dengan Muhammad Soleh, tanggal 08 Maret 2023 dan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, tanggal 26 Maret 2021 atas nama Muhammad Soleh yang diterbitkan oleh Lurah Pematang Reba;
7. Menyatakan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, tanggal 26 Maret 2021 atas nama Muhammad Soleh, yang dikeluarkan Lurah Pematang Reba tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 22 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Dan atau apabila Ketua dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rengat yang memeriksa mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

(2.10) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa mengenai objek perkara a quo yaitu bidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 10854 atas nama Masjan yang terletak di Keluarahan Pematang Reba, Kecamatan Rengat Barat, Kabupaten Indragiri Hulu sesuai dengan arsip yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu;
2. Bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat sebagaimana angka 8, Tergugat III menjelaskan, bahwa penguasaan bidang tanah berikut dengan pemasangan dan pemeliharaan batas bidang tanah menjadi tanggungjawab pemegang hak selaku pemilik tanah. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi "*Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan*";
3. Bahwa perlu Tergugat III jelaskan, setiap pendaftaran tanah pertama kali dilakukan berdasarkan tahapan-tahapan pendaftaran tanah mulai dari kegiatan pengukuran dan pemetaan, pembuktian Hak dan Pembukuannya, Penerbitan Sertipikat dan Penyimpanan Daftar Umum dan dokumen (vide Pasal 14 sampai dengan 35 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Sertipikat Hak Milk Nomor 10854 yang menjadi objek dalam perkara a quo telah diterbitkan oleh Tergugat III dengan mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu dalil gugatan Penggugat sebagaimana angka 11 sangat tidak beralasan dan patut untuk ditolak;
4. Bahwa sertipikat Hak Milik Nomor 10854 atas nama Tergugat II diterbitkan terlebih dahulu oleh Tergugat III, hal tersebut berbanding

Halaman 23 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



terbalik dengan dasar penguasaan Penggugat yaitu Surat Keterangan Ganti Kerugian yang baru terbit tanggal 26 Maret 2021. Sehingga bagaimana mungkin suatu hak atas tanah dinyatakan tidak berkekuatan hukum dengan dasar surat tanah yang terbit setelah itu.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka patutlah bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo dapat memutus dengan amar sebagai berikut :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menerima dan Mengabulkan jawaban Tergugat III seluruhnya;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 10854 atas nama Masjan adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo kiranya berpendapat lain, Tergugat III memohon untuk putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

(2.11) Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik pada sidang tanggal 20 Agustus 2024 dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik pada tanggal 29 Agustus 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

(2.12) Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Identitas Kartu Tanda Penduduk Penggugat, bertanda P - 1);
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Identitas Kartu Tanda Penduduk Mohamad Soleh, bertanda P – 2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021 tanggal 26 Maret 2021, antara Elen Novarita (Ahli Waris Alm Andrianto Perol) dengan Mohamad Soleh, bertanda P – 3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembelian Tanah Priayong Oktaris (Penggugat) dari Mohamad Soleh pada tanggal 08 Maret 2023, bertanda P – 4;

Halaman 24 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah pada tanggal 19 Maret 2021 antara Elen Novarita dengan Mohamad Soleh, bertanda P – 5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 178/SKGR/593.31/2001 antara Resi Sanyoto dengan Rahmad Sadimun pada tanggal 06 September 2001 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Pematang Reba dan Camat Rengat Barat, bertanda P – 6;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Sepadan Tanah Azwir Zailani dan Mawardi Nomor 31/SKST/PRB/1982 pada tanggal 20 November 1982 yang diketahui oleh Kepala Desa Pematang Reba dan Camat Rengat, bertanda P – 7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris dari Adrianto Perol Nomor 04/Pem-Um/III/2021 pada tanggal 18 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Sekip Hulu, bertanda P – 8;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Tanah oleh Ahli Waris pada tanggal 18 Maret 2021 yang diketahui oleh Lurah Sekip Hulu, bertanda P – 9;
10. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No 10854 tanggal 16 Agustus 1995 atas nama Masjan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) INHU, bertanda P – 10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Nomor : 01/KET/V/2024 tanggal 20 Mei 2024 yang dikeluarkan oleh Pgs Perwira Seksi Inteligen Kodim 0302 INHU, telah diberikan Materai 10.000 cukup bertanda P– 11;
12. Video dari Rekaman Handphone asli di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) INHU (Tergugat III) di bagian Validasi, bertanda P –12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Ganti Kerugian Register Desa Pematang Reba Nomor : 143/593.31/1993 Tanggal 22 Desember 1993 Register Kecamatan Rengat Nomor : 124/SKGR-RGT/93 Tanggal 20 Desember 1993 antara Adrianto Pherol dengan Resi Sanyoto, bertanda P - 13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi pembayaran Pembelian tanah Rahmad Sadimun ke Resi Sanyoto pada tanggal 16 Juli 2001, bertanda P – 14;

Halaman 25 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi dari Print Out Foto Mohamad Soleh, Plang Nama dan foto lokasi tanah yang menjadi objek perkara di Kelurahan Pematang Reba, bertanda P – 15;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05915 atas nama AJIS .A.A tanggal 08 April 2022 yang di terbitkan oleh Badan Petanahan Nasional (BPN) INHU, bertanda P – 16;
17. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) No : 101/SKGR/593.31/2022 tanggal 14 Mei 2002 atas nama Maslimah yang dikeluarkan oleh Kelurahan Pematang Reba, bertanda P – 17;
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) No : 242/SKGR/593.31/2023 tanggal 20 September 2023 atas nama Mulyadi yang dikeluarkan oleh Kelurahan Pematang Reba, bertanda P – 18;

Bahwa bukti telah diverifikasi dan dicocokkan dengan pembandingnya serta telah di-*nazegel* pada kantor pos kecuali bukti P-12 yang berupa video tidak dilakukan verifikasi oleh Majelis Hakim;

(2.13) Menimbang bahwa Tergugat I tidak mengajukan alat bukti surat;

(2.14) dan Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari aslinya kartu tanda penduduk Nomor induk 3172062405580002 atas nama Masdjan, bertanda T.II-1;
2. Fotokopi dari fotokopi surat keterangan ganti kerugian nomor : 45/SKGR/593.31/1995 tanggal 12 mei 1995, bertanda T.II-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Resi Sanyoto tanggal 12 Mei 1995, bertanda T.II-3;
4. Fotokopi dari aslinya surat keterangan ganti kerugian antara Adrianto Pherol dengan Resi Sanyoto tanggal 20 Desember 1993, bertanda T.II-4;
5. Fotokopi dari aslinya surat keterangan sepadan tanah nomor : 31/SKST/PRB/1982 tanggal 20 November 1982, bertanda T.II-5;
6. Fotokopi dari fotokopi berkas permohonan Hak Atas Tanah atas nama Masjan, Nomor : 28/520.1/1995 tanggal 2 Juni 1995, bertanda T.II-6;
7. Fotokopi dari fotokopi sertifikat hak milik nomor 10854 atas nama Masjan tanggal 16 Agustus 1995, bertanda T.II-7;

Halaman 26 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi dari aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas nama Masjan, bertanda T.II-8;
9. Fotokopi dari fotokopi surat nomor : 98/PEM/PR/VII/2021 tanggal 13 Juli 2021, bertanda T.II-9;
10. Fotokopi dari aslinya Akta Pernyataan nomor : 7 tanggal 19 Juni 2024, bertanda T.II-10;
11. Hasil cetak pajak bumi dan bangunan (PBB) atas nama masjan, bertanda T.II-11;
12. Hasil cetak bukti penyeteroran kepada bendahara penerimaan bapenda INHU, bertanda T.II-12;
13. Fotokopi dari asli Surat Kuasa dari Masdjan kepada Encik Afrizal Al, Tertanggal 1 April 2024, bertanda T.II-13;

Bahwa seluruh bukti telah dicocokkan dengan pbandingnya serta telah di-nazege/ pada kantor pos;

(2.15) Menimbang bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai aslinya Surat Ukur Nomor : 1299/1995 atas nama Masjan, bertanda T-3-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Nomor : 1653/520/24/03/1995 atas nama Masjan, bertanda T-3-2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor 10854/1995 atas nama Masjan, bertanda T-3-3;

Bahwa seluruh bukti telah diverifikasi dan dicocokkan dengan pbandingnya serta telah di-nazege/ pada kantor pos;

(2.16) Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Mohamad Sholeh di bawah sumpah pada pkoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan saksi tidak ada hubungan keluarga hanya ada hubungan pekerjaan sesama Tentara Nasional Indonesia (TNI);
 - Bahwa saksi membeli tanah yang menjadi objek perkara tersebut dengan Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol;

Halaman 27 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membeli tanah tersebut dari Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol) sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi kemudian menjual kepada Penggugat sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut dari Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol) pada tahun 2021;
- Bahwa pada saat saksi membeli tanah tersebut dari Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol) tidak ada masalah dan tidak ada yang mengklie tanah tersebut termasuk Tergugat I & II tersebut;
- Bahwa setenah saksi beli tanah tersebut, ada beberapa kali saksi bersihkan tanah tersebut dan tidak ada yang marah maupun mengakui tanah tersebut miliknya, yang kemudian saksi pasang plang yang tertulis bahwa tanah tersebut milik saksi pun tidak ada yang protes atau marah atas Tindakan saksi tersebut;
- Bahwa setahu saksi sepada sebelah barat tanah saksi pada saat itu adalah Sadimun, dan sebelah timur masih Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol);
- Bahwa saksi membeli tanah dari Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol) dengan luas 25M X 200 M;
- Bahwa terbitnya surat SKGR milik saksi adalah dari kantor kelurahan pematang reba, yang dikuatkan dari surat pernyataan setiap ahli waris dari Adrianto Pherol tersebut yang ditanda tangani oleh setiap ahli waris tersebut yang menyerahkan tanahnya seluas 50M X 200 M kepada Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol);
- Bahwa setahu saksi awalnya tanah Adrianto Pherol seluas 100 MX200M, yang kemudian oleh Adrianto Pherol dijual kepada Resi Sanyoto seluas 50MX200M, sehingga masih ada sisanya 50MX200M tersebut yang diserahkan kepada Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol) tersebut;
- Bahwa yang saat ini sisanya masih ada seluas 25MX200M yang masih di kuasai oleh Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol);
- Bahwa terkait surat yang dikeluarkan dari kantor kelurahan pematang reba terkait pemberitahuan tidak efektif surat SKGR milik

Halaman 28 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi ialah saksi tidak mengetahuinya akan surat tersebut hingga saat ini;

- Bahwa Saksi membeli objek tanah tersebut dari Elen Novarita;
- Bahwa sepengetahuan saksi sebelah barat berbatasan dengan tanah Adrianto Pherol dan tanah saksi;
- Bahwa ada orang lain yang mengklaim dan datang ke tempat saksi namanya Encik Afrizal dengan membawa Sertipikat Hak Milik, dan menyatakan tanah tersebut milik Asun;
- Bahwa Saksi beli dari Elen Novarita, menurutnya adalah ahli waris dari Adrianto Pherol dengan ukuran 25 meter X 200 meter pada tahun 2021, harganya sekitar Rp250.000.000,00 secara tunai;
- Bahwa saksi hanya berhubungan dengan Elen Novarita, tidak pernah berhubungan dengan ahli waris Adrianto Pherol yang lain dalam transaksi jual beli objek tersebut;
- Bahwa Adrianto Pherol sudah meninggal dunia;
- Bahwa pada tahun 2023 saksi menjual objek tanah tersebut kepada tersebut kepada Priayong Oktaris yakni Penggugat dengan harga Rp450.000.000,00 secara tunai;
- Bahwa, transaksi tersebut dilakukan tidak dihadapan Kelurahan, melainkan seingat saksi dua hari sebelum pembuatan surat di Kelurahan Pematang Reba;
- Bahwa sepengetahuan saksi Elen Novarita telah meninggal dunia, pada tahun 2023;
- Bahwa saksi hanya tahu nama Resi Sanyoto, tidak pernah bertemu dengan Resi Sanyoto;
- Bahwa pada tahun 2020 saksi pindah tugas ke Desa Cerenti salah satu Desa di Kabupaten Kuantan Singingi;
- Bahwa Saksi tidak tahu terkait ada panggilan dari Kelurahan Pematang perihal SKGR atas nama saksi tersebut dinyatakan tidak berlaku efektif karena ada sanggahan dari pihak lain, dan Surat Keterangan Sempadan Tanah tersebut ada 2 (dua), dimana diduga ada yang palsu;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Buk Yap;

Halaman 29 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alas hak dasar membuat SKGR atas nama saksi tersebut adalah Surat Keterangan Sempadan Tanah tertanda bukti P-7;
- Bahwa Elen Novarita dan Rudi Eka Putra yang merupakan ahli waris dari Adrianto Pherol ada datang ke Kodim, dimana ada terjadi masalah terhadap penjualan objek tanah tersebut kepada saksi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Masjan, dan saksi juga tidak tahu bahwa Resi Sanyoto pernah menjual objek tanah seluas 50 meter X 100 Meter kepada Masjan (Tergugat II);
- Bahwa terhadap bukti P-5 yang diajukan oleh Penggugat dibuat sendiri oleh Elen Novarita;
- Bahwa jual beli dilakukan di depan warung objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanya kepada BPN perihal objek sengketa tersebut;

2. Ajis A. di bawah sumpah pada pkoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan saksi tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa tanah saksi saat ini bersepadan sebelah barat dengan Adrianto Pherol;
- Bahwa saksi membeli tanah yang bersepadan tersebut pada tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak membeli tanah tersebut dari Adrinto Pherol, akan tetapi dari orang lain;
- Bahwa saksi juga ada membeli tanah di lokasi yang dahulunya milik Adrianto Pherol, yang telah dijual kepada Resi Sanyoto yang kemudian di jual kepada Sadimun, kepada Sadium lah saksi membeli tanah tersebut dengan luas 23MX40M yang kemudian saksi dirikan bangunan untuk usaha walet;
- Bahwa tanah yang saksi beli dari Sadimun yang telah saksi bangun bangunan Walet adalah lokasi yang terletak paling ujung barat dari tanah Adrianto Pherol dahulunya;
- Bahwa tanah yang saksi beli dari Sadimun saat ini statusnya Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dikeluarkan oleh kantor BPN INHU;

Halaman 30 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi juga mengetahui kalau Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol) ada menjual tanahnya kepada Muhamad Soleh yang saat ini telah dijual kembali kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dijual kepada Penggugat adalah tanah sisa yang tidak di jual oleh Adrianto Pherol kepada Resi Sanyoto dan selanjutnya kepada Sadimun;
- Bahwa saksi juga mengetahui pada saat saksi Mohamad Soleh ada membersihkan lahan yang telah dibelinya dan juga di pasang Plang atas nama Mohamad Soleh dan tidak ada yang protes atau marah atas pemasangan dan pembersihan yang dilakukan Mohamad Soleh tersebut;
- Bahwa setahu saksi tidak ada orang yang Bernama Mastur Masjan yang memiliki tanah di wilayah sekitar Lokasi tanah milik saksi tersebut selama ini;
- Bahwa dahulunya pernah ada datang seseorang kerumah saksi yang Bernama Encik Afrizal yang mengklie tanah saksi yang dibangun Walet oleh saksi adalah tanah milik Asun (Mastur), yang kemudian saksi jelaskan kalau tanah tersebut adalah milik saksi yang saksi beli dari Sadimun;
- Bahwa saksi menjelaskan kalau seseorang yang Bernama Encik Afrizal tersebut adalah orang suruhan Asun (Mastur) pada saat datang kerumah saksi;
- Bahwa rumah saksi dan usaha milik saksi berada didekat objek tanah yang di persengketakan oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa ada 2 dua bidang tanah milik saksi yang berdekatan dengan Objek sengketa tersebut, yang pertama ruko walet dan yang kedua adalah rumah berikut dengan usaha milik saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Adrianto Pherol;
- Bahwa saat mengukur baru tahu ada yang namanya Adrianto Pherol;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Elen Novarita tapi tidak akrab, Elen Novarita tidak ada cerita terkait ahli waris dari Adrianto Pherol;
- Bahwa saksi hanya tahu nama Azwir Jailani ahli warisnya namanya Syamsir Sidik;

Halaman 31 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa tandatangan Surat di Ruko milik saksi, saksi menerangkan pula kalau Mohamad Soleh tandatangan surat di lokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi mulai tinggal di lokasi dekat objek sengketa tersebut sekiranya pada tahun 2019;
- Bahwa terhadap objek bangunan yang walet pertama, saksi beli dari Sadimun dengan ukuran 23 meter X 80 meter;
- Bahwa saksi tahu Sadimun beli dari Resi Sanyoto ukuran 50 X 200;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Resi Sanyoto ada jual lahan kepada Masjan dengan ukuran 50 meter X 100 meter;

3. Rudi Eka Putra di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi adalah anak kandung dari Adrianto Pherol;
- Bahwa luas tanah yang diwariskan oleh ahli waris kepada Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol) ialah seluas 50MX200M tersebut;
- Bahwa surat induk awalnya ialah surat keterangan sepadan tanah;
- Bahwa saksi mengetahui kalau orang tua saksi Adrianto Pherol ada menjual kepada Resi Sanyoto seluas 50MX200M yang terletak di jalan lintas Pematang Reba-Rengat kelurahan Pematang Reba;
- Bahwa awalnya tanah orang tua saksi seluas 100MX200M;
- Bahwa kemudian dijual oleh orang tua saksi kepada Resi Sanyoto seluas 50MX200 yang terletak di ujung, kalau dilihat dari jalan pematang reba ke arah rengat, maka tanah yang dijual tersebut adalah awal jumpa tanah tersebut sepanjang jalan 50M, arah kebelakang 200M;
- Bahwa terdapat sisanya ialah seluas 50MX200M tersebut, yang kemudian seluruh Ahli waris menyerahkan tanah tersebut kepada Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol) selaku anak paling kecil;
- Bahwa saksi juga mengetahui kalau sisa tanah tersebut dijual oleh Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol) kepada Mohamad Soleh

Halaman 32 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 25MX200M tersebut, akan tetapi saksi tidak tahu berapa nominal harga dijualnya tersebut;

- Bahwa masih ada sisa tanah yang belum dijual oleh Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol) tersebut seluas 25MX200M tersebut yang saat ini masih dikuasai oleh semua ahli waris Adrianto Pherol dikarenakan Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol) sudah meninggal juga;
- Bahwa sepadan tanah yang Bernama Mawardi adalah tetangga orang tua saksi dahulunya, dan Mawardi tersebut mendapatkan tanah tersebut bukan dari orang tua saksi dan juga bukan membeli dari orang tua saksi juga;
- Bahwa pada tahun 1999 sampai tahun 2000 saksi sering di bawa orang tua saksi kelokasi tanah tersebut, yang mana orang tua saksi menyebutkan kalau ini tanah kita yang besok milik kalian jika orang tua saksi sudah tiada;
- Bahwa pada tahun 1999 – tahun 2000 kondisi lahan tersebut Semak belukar dan masih hutan;
- Bahwa pada tahun 1999 sampai tahun 2000 tidak orang yang mengklieim kalau tanah tersebut milik orang lain bukan milik orang tua saksi;
- Bahwa setahu saksi orang tua saksi tidak pernah menjual tanahnya kepada seseorang yang Bernama Mastur maupun Masjan;
- Bahwa saksi dahulunya hingga saat ini tinggal di jalan Diponegoro kota rengat;
- Bahwa pada tahun 2019 orang tua saksi Adrianto Pherol meninggal dunia;
- Bahwa setahu saksi tanah yang orang tua saksi jual kepada Resi Sanyoto yang kemudian di jual kepada Sadimun saat ini masih dikuasai oleh Sadimun;
- Bahwa setelah orang tua saksi meninggal tahun 2019, sisa tanah tersebut yang menguasasinya ialah Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol) anak paling kecil dari 5 bersaudara;
- Bahwa surat menyurat keterangan ahli waris serta penyerahan ke ahli waris di urus oleh Elen Novarita (Ahli waris Adrianto Pherol)

Halaman 33 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang kemudian semua ahli waris Adrianto Pherol dikumpulkan di rumah tua untuk tanda tangan surat tersebut;

- Bahwa surat dasar kepemilikan tanah objek sengketa itu adalah berupa Surat Keterangan Sempadan Tanah tahun 1982;
 - Bahwa atas dasar Surat tersebutlah kemudian dibuatkan Surat Keterangan Ganti Kerugian, yang dijual oleh Elen Novarita kepada Mohamad Soleh tersebut;
 - Bahwa menurut saksi Surat Keterangan Sempadan Tanah yang aslinya sekarang ada di Kantor Lurah Pematang Reba;
 - Bahwa saksi ada mendengar timbul permasalahan di Kelurahan Pematang Reba terkait dengan Surat Keterangan Sempadan Tanah tersebut;
 - Bahwa menurut saksi Surat Keterangan Sempadan Tanah yang asli yang ditunjukkan oleh Tergugat II berupa Bukti T.II – 5;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Rafsinar Kartini;
 - Bahwa dahulu paman saksi yang bernama Ngadiman yang bekerja sebagai Sopir Dandim pada masa itu, kemudian ada mendapatkan bagian tanah, kemudian suratnya dibuat atas nama Adrianto Pherol;
4. Rahmad Sadimun di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, dan saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat;
 - Bahwa dulunya tanah Adrianto Pherol seluas 100M X 200 M;
 - Bahwa Adrianto Pherol menjual kepada Resi Sanyoto dengan luas 50 M X 200 M;
 - Bahwa masih ada sisanya seluas 50 M X 200 M yang masih dikuasai oleh Adrianto Pherol pada saat itu dan tidak ada dijual kepada siapapun sampai saatnya ahli waris Adrianto Pherol bernama Elen Novarita menjual kepada Mohammad Soleh dengan luas 25 M X 200 M tersebut;
 - Bahwa kemudian saksi membeli tanah tersebut dari Resi Sanyoto yang Resi Snayoto beli dari Adrianto Pherol dengan dasar Surat

Halaman 34 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Ganti Kerugian antara Adrianto Pherol dengan Resi Sanyoto;

- Bahwa pada saat saksi beli dari Resi Sanyoto, surat keterangan ganti kerugian tersebut sedang dianggunkan ke bank BRI Unit di rengat oleh Resi Sanyoto, yang kemudian saksi ambil surat tersebut di Bank BRI unit di kota rengat tersebut;
- Bahwa setelah saksi beli tanah tersebut dari Resi Sanyoto pada tahun 2001 dengan harga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut;
- Bahwa kemudian saksi jual sebagian tanah tersebut kepada saksi Aziz dengan luas 23 M X 80 M, yang saat ini tanah saksi Aziz tersebut sudah sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh BPN INHU;
- Bahwa kemudian ada juga saksi jual kepada Pak Seno seluas 23 MX 80 M;
- Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah saksi yang saksi beli dari Resi Sanyoto kepada orang yang bernama Masjan atau Mastur atau Asun;
- Bahwa sepadan tanah saksi dahulu dan sekarang ialah :
 - Sebelah barat dengan Samsir Sidig
 - Sebelah Timur dengan Adrianto Pherol
 - Sebelah Utara dengan Jalan Lintas P.reba Rengat
 - Sebelah Selatan dengan Tanah Kosong
- Bahwa setahu saksi sisa tanah Adrianto Pherol ada dijual Elen Novarita anak dari Adrianto Pherol Sebagian dengan luas 25 MX 200 M oleh Muhamad Soleh (Penggugat;
- Bahwa setahu saksi sepadan tanah milik Penggugat ialah :
 - Sebelah barat dengan Rahmad Sadimun
 - Sebelah Timur dengan Elen Novarita
 - Sebelah Utara dengan Jalan Lintas P.Reba Rengat
 - Sebelah Selatan dengan Tanah Kosong
- Bahwa setahu saksi Elen Novarita adalah anak dari Adrianto Pherol;

Halaman 35 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat saksi ada Muhamad Soleh dan Elen Novarita kerumah saksi membawa surat tanah untuk meminta tanda tangan sepadan oleh saksi;
- Bahwa dulu pernah ada orang yang Bernama Encik Afrizal orang suruhan Mastur (Asun) pengakuannya sendiri datang kerumah saksi dan mengklie tanah saksi adalah tanah milik Mastur (Asun) dengan membawa surat sertifikat hak milik atas nama masjan tersebut, yang kemudian saksi tunjukkan surat milik saksi kepada Encik Afrizal tersebut yang kemudian Encik Afrizal pun pergi setelah melihat surat milik saksi tersebut dan tidak pernah Kembali dan datang lagi kerumah saksi sampai saat ini;
- Bahwa dahulu saat saksi beli tanah tersebut pada tahun 2001 dari Resi Sanyoto, kondisi tanah tersebut ialah Hutan Semak belukar;
- Bahwa dulu saat saksi beli tanah tersebut dilakukan pengukuran oleh pihak desa setempat, yang di ukur oleh juru ukur desa pada saat itu yang Bernama Alm Pak Bakri;
- Bahwa Resi Sanyoto lah yang langsung menunjukkan kepada saksi lokasi dan tempat pastinya tanah tersebut dan di saksikan oleh perangkat desa waktu itu, dan Resi Sanyoto juga yang bilang kalau sebelah tanah yang saksi beli masih tanah milik Adrianto Pherol;
- Bahwa dahulu saksi beli tanah tersebut pada tahun 2001 hingga saat ini tidak ada yang complain atau yang mengakui tanah saksi ada milik orang lain;
- Bahwa saksi kenal dengan Rudi Eka Putra, ialah anak dari Alm Adrianto Pherol;
- Bahwa Ngadiman adalah paman dari Adrianto Pherol;

(2.17) Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III tidak mengajukan alat bukti Saksi;

(2.18) Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat II telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Unus Sudarnoto di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 36 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat serta tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Para Tergugat sertatidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Para Tergugat;
- Bahwa bekerja sebagai Kasi Pemerintahan Umum di Kelurahan Pematang Reba sejak tahun 2018 sampai dengan saat ini;
- Bahwa tugas pokok dan fungsi saksi adalah urusan administrasi termasuk pertanahan, melegalkan tanah-tanah yang belum bersurat di tingkat kelurahan, seperti Surat Pernyataan Garapan, Surat Keterangan Ganti Kerugian;
- Bahwa pada saat pembuatan surat surat dimaksud biasanya yang hadir RT, RW, Perangkat, Kepala Lingkungan, Juru Ukur, Kasi Pemerintahan dan Lurah;
- Bahwa awal bulan Maret tahun 2021, Mohamad Soleh dan Elen Novarita ada datang ke Kelurahan Pematang Reba untuk membuat Surat Keterangan Ganti Rugi, dimana yang dibawa oleh Elen Novarita pada saat itu adalah Surat Keterangan Sempadan Tanah (SKST) tahun 1982 atas nama Adrianto Pherol;
- Bahwa maksud dan tujuan mereka datang adalah akan melakukan jual beli, dimana menurut Elen Novarita merupakan ahli waris dari Adrianto Pherol;
- Bahwa kemudian terbitlah Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 31/SKGR/593.31/2021 tanggal 26 Maret 2021 atas nama Mohamad Soleh;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga sesungguhnya jual beli antara Mohamad Soleh dan Elen Novarita terhadap objek tanah tersebut, luasannya seingat saksi 25 m X 190 m;
- Bahwa ikut pada saat turun ke lapangan yakni pada saat sidang pemeriksaan setempat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga jual beli antara Elen Novarita dan Mohamad Soleh, karena transaksinya tidak dilakukan di Kelurahan Pematang Reba;

Halaman 37 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada bulan Mei 2024, saksi tidak ingat lagi tanggalnya ada seseorang yang bernama Rafsinar Kartini datang ke Kantor Kelurahan Pematang Reba dimana juga membawa Surat Keterangan Sempada Tanah, tanggal 20 Nopember 1982 atas nama Adrianto Pherol;
- Bahwa kemudian saksi sempat mengadakan Mediasi perihal dengan telah terbitnya Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021 tanggal 26 Maret 2021 atas nama Mohamad Soleh, dimana Rafsinar Kartini dan juga Elen Novarita dipanggil dalam mediasi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak hanya sampai disitu karena Mohamad Soleh merupakan anggota TNI yang bertugas di Kodim Rengat, permasalahan ini pernah juga dimediasi di Kodim Rengat, di mana juga tidak dapat diselesaikan;
- Bahwa dasar penerbitan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 31/SKGR/593.31/2021 tanggal 26 Maret 2021 atas nama Mohamad Soleh adalah berdasarkan Surat Induk yakni Surat Keterangan Sempadan Tanah, tanggal 20 Nopember 1982;
- Bahwa menurut saksi bawa Surat Keterangan Sempadan Tanah yang asli adalah yang dibawa oleh Rafsinar Kartini;
- Bahwa karena ada permasalahan adanya 2 (dua) Surat Keterangan Sempadan Tanah yang dibawa oleh Rafsinar Kartini dan Elen Novarita;
- Bahwa karena ada 2 (dua) Surat Keterangan Sempadan Tanah atas nama Adrianto Pherol tersebut kemudian Kelurahan Pematang Reba mengambil kebijakan, dengan mengeluarkan Surat Pemberitahuan Perihal Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 31/SKGR/593.31/2021 tanggal 26 Maret 2021 atas nama Mohamad Soleh dan Surat Keterangan Hibah Nomor Nomor 003/SKH/593.31/2021, tanggal 15 April 2021 an. Elen Novarita yang menyatakan bahwa terhadap SKGR dan SKH tersebut belum berlaku efektif;
- Bahwa setahu saksi dalam proses jual beli sebidang tanah yang saksi ketahui syaratnya ialah :

Halaman 38 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjual dan pembeli datang ke kantor lurah;
- Surat menyurat terhadap asal usul tanah yang diperlukan;
- Turun kelapangan untuk melihat dan mengukur tanah yang akan diperjualbelikan;
- Saksi-saksi sepadan;
- Bahwa saksi secara pribadi tidak mengenal orang yang Bernama Elen Novarita dan M Soleh;
- Bahwa seingat saksi Elen Novarita dan M Soleh datang ke kantor kelurahan pematang reba jumpa dengan saksi pada tahun 2021 awal bulan maret;
- Bahwa setahu saksi tanah yang pada saat sidang pemeriksaan setempat tersebut sesuai dengan SKGR atas nama M Soleh tersebut;
- Bahwa setahu saksi ada orang yang Bernama Raf Sinar Kartini datang ke Kodim rengat untuk mengadu atas surat SKGR M Soleh;
- Bahwa setahu saksi orang yang Bernama Raf Sinar Kartini adalah adik dari Adrianto Pherol;
- Bahwa atas surat yang dikeluarkan dari kantor kelurahan Pematang reba terhadap surat SKGR M Soleh yang tidak efektif tersebut di titipkan saksi ke Elen Novarita dan tidak saksi serahkan langsung kepada M Soleh tersebut;
- Bahwa pihak kelurahan pematang reba juga tidak pernah memberikan surat keterangan SKGR M Soleh yang tidak efektif kepada M Soleh secara langsung dan menitipkan ke satuan M Soleh bekerja juga tidak;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui cara membatalkan sebuah surat yang telah di keluarkan dari kantor kelurahan pematang reba tersebut;
- Bahwa Raf Sinar Kartini saat datang ke kantor kelurahan Pematang Reba tidak ada membawa surat keterangan hibah atas surat yang dibawa oleh Raf Sinar Kartini tersebut;
- Bahwa tidak ada dasar hukum saksi dalam membuat SKGR / Surat tersebut;

Halaman 39 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 39



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Mastur dan Masjan tidak ada pernah mengelola tanah yang menjadi Objek Sengketa tersebut;
 - Bahwa saksi juga tidak mengetahui ada seseorang yang Bernama Mastur (Asun) dan Masjan memiliki tanah di Objek Sengketa tersebut;
 - Bahwa saksi juga tidak mengetahui kalau Resi Sanyoto ada menjual tanah kepada Masjan tersebut;
2. Encik Afrizal Al di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II, tidak kenal dengan Tergugat III, tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Para Tergugat;
 - Bahwa saksi mendapatkan Kuasa baik secara lisan maupun secara tertulis dari Tergugat II (Masdjan);
 - Bahwa sudah lama mendapatkan kuasa secara lisan dari Masdjan (Tergugat II) untuk melihat tanah milik Masdjan yang terletak di Pematang Reba, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 10854, atas nama Tergugat II;
 - Bahwa ada mendapatkan Kuasa secara tertulis dari Masdjan perihal mengenai masalah tanah milik Tergugat II yang berada di Pematang Reba, seingat saksi pada bulan April 2024;
 - Bahwa Mastur (Tergugat I) tidak ada kaitannya dalam masalah objek sengketa yang dipermasalahkan oleh Penggugat saat ini;
 - Bahwa terhadap lahan yang dipersengketakan oleh Penggugat tersebut pemilikinya bukan Mastur melainkan Masdjan;
 - Bahwa Mastur dan Masdjan merupakan adik beradik kandung;
 - Bahwa Masdjan dahulu ada membeli tanah dari yang bernama Resi Sanyoto, tapi saksi tidak tahu kapan;
 - Bahwa ukuran tanah yang dibeli oleh Masdjan dari Resi Sanyoto berukuran 50 m X 100 m;
 - Bahwa pernah bertemu dengan Rahmad Sadimun, dan mengatakan kepada Sadimun bahwa objek yang dikuasai oleh

Halaman 40 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Penggugat saat ini merupakan tanah milik Masdjan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10854, atas nama Masjan yakni Tergugat II;

- Bahwa saksi diberikan kuasa oleh Masdjan untuk melihat-lihat tanah Masdjan tersebut dan melaporkan jika ada orang lain yang mengganggu tanah tersebut;
- Bahwa lokasi lokasi objek sesuai dengan sertipikat;
- Bahwa dilokasi objek tersebut ada patok beton yang dibuat oleh Marzaitun;
- Bahwa Marzaitun adalah orang kepercayaan Masdjan untuk mengurus tanah tersebut, akan tetapi Marzaitun sudah tua dan selanjutnya saksi yang diberikan kuasa untuk melihat-lihat tanah tersebut.
- Bahwa Marzaitun sudah meninggal 6 bulan yang lalu;
- Bahwa menerima kuasa lisan sebenarnya sudah lama, akan tetapi kuasa tertulis sekitar satu tahun setengah yang lalu;
- Bahwa pernah kerumah Sadimun, dan pernah membahas mengenai tanah Masdjan tersebut;
- Bahwa lokasi Objek bersempadan dengan Ajis (Pemilik Toko Bangunan) dan pernah menyampaikan kepada Ajis bahwa tanah disebelahnya adalah milik Masdjan dan sudah bersertifikat;
- Bahwa Mastur tidak ada tanah di lokasi objek sengketa;
- Bahwa patok beton yang menjadi tanda batas tanah milik Masdjan telah dirusak oleh Priayong;
- Bahwa tanah Masdjan yang dirusak atau di garap adalah separoh atau sekitar ukuran 25x100;
- Bahwa saksi diberi kuasa oleh Masjan untuk melihat-lihat tanah milik Masjan apabila ada yang mengganggu atau mengambil tanah tersebut;
- Bahwa saksi dengan Mastur dan Masjan adalah berteman sudah lama dan sejak masih kecil di desa Kota Lama;
- Bahwa setahu saksi Masjan sekarang tinggal di Jakarta;

Halaman 41 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah datang kerumah saksi Rahmad Sadimun, dan mempertanyakan tanah milik Masjan yang setahu saksi Rahmad Sadimun tersebut, akan tetapi jawaban saksi Rahmad Sadimun tersebut kalau saksi Rahmad Sadimun juga memili surat tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi sepadan tanah milik Masjan ialah :
- Sebelah barat dengan Azwir Jailani
- Sebelah Timur dengan Adrianto Pherol
- Sebelah Utara dengan Jalan Lintas P.reba Rengat
- Sebelah Selatan dengan Tanah Kosong
- Bahwa setahu saksi, Masjan membeli tanah tersebut dari seseorang yang Bernama Resi Sanyoto pada tahun 80 an;
- Bahwa setahu saksi tanah Masjan seluas 50 M X 100 M, yang mana 50 M tanah masjan masuk kedalam Objek Perkara seluas 25 M tersebut;

(2.19) Menimbang bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi tersebut baik yang dihadirkan oleh Penggugat maupun Tergugat II, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

(2.20) Menimbang bahwa Para Pihak mengajukan kesimpulan pada tanggal 2 Desember 2024;

(2.21) Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 15 Oktober 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

(2.22) Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

(2.23) Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

(3.1) DALAM EKSEPSI:

(3.1.1) Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai:

1. Kepemilikan dari Penggugat atas 1 bidang tanah yang terletak di RT 02 RW 03 Kelurahan Pematang Reba Kecamatan Rengat Barat,
Halaman 42 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Inhu berdasarkan Kwitansi Pembelian antara Penggugat dengan Muhammad Soleh tanggal 08 Maret 2023, dan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, Tanggal 26 Maret 2021, atas nama Muhammad Soleh, yang diterbitkan oleh Lurah Pematang Rebah. Adapun Luas tanah Objek perkara adalah seluas 4.750 M2,

2. Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sebab Tergugat I mengklaim tanah objek perkara sebagai tanah milik Tergugat I, berdasarkan surat Sertifikat Hak Milik No 10854 tanggal 16 Agustus 1995 yang diterbitkan oleh Tergugat III atas nama Tergugat II sedangkan tanah tersebut pada waktu itu masih dikuasai oleh Andrianto Perol dan tidak pernah dijual kepada Tergugat II;

(3.1.2) Menimbang bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II masing-masing dalam jawaban mengajukan eksepsi. Eksepsi dari Tergugat I meliputi:

1. penggugat tidak mempunyai kapasitas/ kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan;
2. gugatan penggugat *error in persona*;
3. gugatan penggugat kurang para pihak (*plurium litis consortium*);
4. gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

sementara eksepsi dari Tergugat II meliputi:

1. penggugat tidak mempunyai kapasitas/ kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan;
2. gugatan penggugat kurang para pihak (*plurium litis consortium*);
3. gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

(3.1.3) Menimbang bahwa terhadap eksepsi di atas yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II di atas akan terlebih dahulu dipertimbangkan dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I:

(3.1.4) Menimbang bahwa terhadap eksepsi penggugat tidak mempunyai kapasitas/ kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan yang diajukan Tergugat I, Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa dalam eksepsi ini Tergugat I pada dalil utamanya menyatakan "sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dimana Penggugat membeli tanah objek perkara dari Muhammad Soleh hanya dengan bukti

Halaman 43 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kwitansi Pembelian Tanah saja sementara Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor : 31/SKGR/593.31/2021, tanggal 26 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Pematang Reba masih atas nama Muhammad Soleh, mestinya bukan Penggugat yang berhak mengajukan gugatan dalam perkara ini”

Bahwa terhadap dalil tersebut Penggugat dalam replik menanggapi dengan menyatakan “Gugatan Penggugat telah memuat dasar hukum kepemilikan tanah objek perkara sebagai milik Penggugat yaitu Surat Keterangan Ganti Kerugian antara Muhammad Soleh dengan Priayong Oktaris (Penggugat) pada tanggal 26 Maret 2021 serta Kwitansi Pembelian Penggugat dari Muhammad Soleh pemilik tanah tersebut pada tanggal 08 Maret 2023, sehingga dengan adanya Surat Keterangan Ganti Kerugian antara Muhammad Soleh dengan Priayong Oktaris (Penggugat) pada tanggal 26 Maret 2021 serta Kwitansi Pembelian Penggugat dari Muhammad Soleh pemilik tanah tanggal 08 Maret 2023 sebagai dasar kepemilikan Penggugat terhadap objek perkara, sudah memuat data fisik dan data yuridis terhadap tanah objek perkara”.

Bahwa terhadap adanya eksepsi dan tanggapan atas eksepsi di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara gugatan perdata setidaknya memerlukan 2 (dua) pihak yakni Penggugat dan Tergugat serta dalam hal-hal tertentu secara kasuistis ada pula pihak Turut Tergugat. Penggugat adalah orang atau pihak yang merasa dirugikan haknya oleh orang atau pihak lain (Tergugat). Tergugat adalah orang atau pihak yang dianggap telah merugikan hak orang atau pihak lain (Penggugat). Berdasarkan uraian di atas maka untuk mengajukan suatu gugatan perdata, seseorang harus mendalilkan adanya kepemilikan atas suatu hak dan terhadap hak tersebut terjadi sengketa karena telah dilanggar oleh orang lain/Tergugat.

Bahwa dalam perkara ini Penggugat dalam positanya telah mendalilkan suatu hak yakni memiliki tanah dari membeli dan terhadap tanah tersebut terjadi sengketa kepemilikan dengan Tergugat I. Dengan demikian Penggugat memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan sehingga dalil eksepsi Tergugat I tidak beralasan untuk dikabulkan;

Halaman 44 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



(3.1.5) Menimbang bahwa terhadap eksepsi kedua Tergugat I yang menyatakan gugatan penggugat *error in persona*, maka Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I mendalilkan bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya telah salah dan keliru menarik Tergugat I dalam perkara *a quo*, dimana tidak ada kaitannya sama sekali antara Tergugat I dengan objek sengketa yang diklaim Penggugat dibeli dari Muhammad Soleh, karena secara nyata-nyata Tergugat I bukanlah pemilik atas tanah objek perkara, dan tidak pula menguasai objek perkara yang diklaim oleh Penggugat tersebut;

Bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat menanggapi bahwa "Penggugat dilaporkan oleh Tergugat I ke Institusi Penggugat oleh Tergugat I, yang mana pada saat pelaporan Tergugat I ke Institusi Penggugat bahwa Tergugat I mengakui kalau tanah Tersebut milik Tergugat I berdasarkan surat penerimaan laporan Tergugat I yang melaporkan Penggugat ke Institusi Penggugat tersebut";

Bahwa terhadap dalil eksepsi dan tanggapan atas eksepsi di atas Majelis Hakim berpendapat yakni secara umum, *error in persona* atau *exceptio in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang. Dalam konteks peradilan perkara perdata, *error in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai tergugat melalui surat gugatan. Intinya orang yang dijadikan sebagai Tergugat adalah orang yang tidak memiliki hubungan/urusan dengan pokok perkara yang disengketakan;

Bahwa terhadap gugatan penggugat Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat telah menguraikan perbuatan Tergugat I dan hubungannya dengan obyek tanah yang menjadi sengketa yakni dalam posita angka 5, angka 7, angka 8 dan angka 12 sampai dengan angka 15. Dalam posita tersebut pokoknya mendalilkan Tergugat I telah melakukan klaim atas tanah yang menjadi obyek sengketa, kemudian melaporkan kepada Institusi Penggugat dan terhadap hal tersebut Penggugat merasa dirugikan. Terhadap posita tersebut maka karena Tergugat I memiliki hubungan dengan obyek sengketa maka patut untuk ditarik sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dalam perkara ini. Dengan demikian dalil Tergugat I dalam eksepsi ini tidak beralasan untuk dikabulkan;

(3.1.6) Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan penggugat kurang para pihak (*plurium litis consortium*) yang diajukan oleh Tergugat I, akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I dalam eksepsinya mendalilkan pada pokoknya menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kurang pihak karena tidak mengikutsertakan pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat. Seharusnya sebagai pihak yang menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang diklaim oleh Penggugat merupakan pembelian dari Muhammad Soleh harusnya ditarik sebagai pihak Tergugat, sehingga dengan tidak ikutsertakannya Muhammad Soleh maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kurang pihak. Hal tersebut sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 10 Tahun 2020;

Bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut Penggugat dalam Replik memberikan tanggapan bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 10 Tahun 2020 tanggal 18 Desember 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian “rumusan Hukum Kamar Perdata” angka 1 Tentang Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah, huruf b menyebutkan “*Jika diajukan Eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima*” adalah keliru memahami apa yang telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 10 Tahun 2020 tanggal 18 Desember 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian “rumusan Hukum Kamar Perdata” angka 1 Tentang Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah, huruf b, Dikarenakan yang dimaksud Pihak Penjual dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 10 Tahun 2020 tanggal 18 Desember 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian “rumusan

Halaman 46 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Kamar Perdata” angka 1 Tentang Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah, huruf b, Apabila dalam Perkara pihak penjual yang menjual tanah kepada Tergugat, bukan kepada Penggugat, sehingga apa yang didalilkan oleh Tergugat I Karena salah dalam memahami Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 10 Tahun 2020 tanggal 18 Desember 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian “rumusan Hukum Kamar Perdata” angka 1 Tentang Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah, huruf b dan dalil tersebut tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak;

Bahwa berdasarkan dalil eksepsi dan tanggapan atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa tanggapan Penggugat atas eksepsi yang menyatakan “yang dimaksud Pihak Penjual dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 10 Tahun 2020 tanggal 18 Desember 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian “rumusan Hukum Kamar Perdata” angka 1 Tentang Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah, huruf b, Apabila dalam Perkara pihak penjual yang menjual tanah kepada Tergugat, bukan kepada Penggugat” adalah tidak tepat;

Bahwa untuk memahami secara utuh norma yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI tersebut haruslah dihubungkan dengan pokok bahasan dalam surat edaran tersebut dan juga keterkaitannya dengan normal sebelumnya. Dalam Surat Edaran *a quo* pada intinya memberikan pedoman dalam menentukan Gugatan Kurang Pihak dalam Perkara Tanah. Pada huruf a dan b menyatakan:

- a. Gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat atas nama penjual, jual beli mana dilaksanakan di hadapan PPAT, maka penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak, bukan merupakan gugatan yang kurang pihak.
- b. Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima.

Halaman 47 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam huruf a tersebut menentukan bahwa dalam mengajukan suatu perkara sengketa kepemilikan tanah, manakala tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama penjual dan jual beli dilaksanakan di hadapan PPAT. Penggugat yang memegang sertifikat tersebut tidak perlu menarik penjual tanah kepadanya sebagai pihak berperkara. Urusan antara penggugat dengan penjual tanah telah selesai dengan usainya jual beli tersebut yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Terhadap terhadap tanah tersebut juga telah selesai status kepemilikan sebelumnya. Sebaliknya sebagaimana ditentukan dalam huruf b, Penggugat masih harus menggugat orang yang menjual tanah kepadanya manakala tanahnya belum bersertifikat atas nama penjual sebab penjual tersebut dalam jual beli masih harus menegaskan dan memperjelas asal usul kepemilikan atas tanah yang dijualnya kepada Penggugat tersebut; Ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut berkorelasi dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menyebutkan: *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*, ketentuan tersebut berlaku bagi tanah-tanah yang sudah ada sertifikat hak atas tanah. Artinya dalam jual beli tanah, lazimnya bertujuan untuk kepemilikan atau penguasaaan. Bukti atas kepemilikan atau penguasaan tersebut secara hukum adalah berupa sertifikat yang proses untuk memperolehnya dilakukan dengan pendaftaran tanah. Jika tanah sudah bersertifikat dan akan dilakukan peralihan hak atas tanah, peralihan tersebut harus dibuatkan akta oleh PPAT. Hanya nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut atau ahli warisnya yang secara hukum diperkenankan untuk membuat akta untuk peralihan hak atas tanah. Selain itu maka akan ditolak.

Selanjutnya, bagaimana terkait tanah yang belum bersertifikat? Maka prosesnya lebih panjang dan lebih ketat. Untuk sampai pada tahapan tanah didaftarkan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah maka yang

Halaman 48 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terutama harus dibuktikan dan dipersiapkan adalah asal-usul dari tanah tersebut dan perihal keabsahan dari penguasaan atas tanah tersebut. Dalam hal tanah tersebut diperoleh dengan membeli dan kemudian terjadi sengketa dengan orang lain maka penjual harus ditarik dalam sengketa guna memperjelas hal-hal tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, Penggugat dalam perkara ini mendalilkan memperoleh tanah dengan cara membeli dari M. Sholeh dan tanah yang dibeli Penggugat tersebut belum bersertifikat maka untuk memperjelas status dan kepemilikan tanah tersebut sudah seyogyanya M. Sholeh ditarik sebagai pihak berperkara. Tidak ditariknya penjual tanah yang belum bersertifikat menjadikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kurang pihak. Dengan demikian dalil Tergugat I dalam eksepsi tersebut beralasan untuk dikabulkan.

(3.1.7) Menimbang bahwa terhadap eksepsi gugatan kurang pihak diterima maka terhadap eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan;

(3.1.8) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Konvensi tidak memenuhi syarat formal oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

(3.1.9) Menimbang bahwa terhadap eksepsi gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*) diterima maka terhadap eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan;

(3.1.10) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Konvensi tidak memenuhi syarat formal oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

(3.2) DALAM POKOK PERKARA

(3.2.1) Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I diterima maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*);

(3.2.2) Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya akan ditentukan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Halaman 49 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.2.3) Memperhatikan Pasal 162 Rbg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan:

4. MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang sejauh ini diperhitungkan sejumlah Rp1.781.000,00 (satu juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rengat, pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2024, oleh kami Lia Herawati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Mochamad Adib Zain, S.H., M.H., dan Petrus Arjuna Sitompul, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rengat Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt tanggal 30 Mei 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 19 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Tulus Maruli Manalu, S.H. Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mochamad Adib Zain, S.H., M.H.

Lia Herawati, S.H., M.H.

Petrus Arjuna Sitompul, S.H.

Halaman 50 dari 51 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Rgt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Panitera Pengganti,

Erismaiyeti

Perincian biaya:

| | | | |
|----------------|---|----|---------------|
| 1. Pendaftaran | : | Rp | 30.000,00; |
| 2. ATK | : | Rp | 50.000,00; |
| 3. PNB | : | Rp | 50.000,00; |
| 4. Panggilan | : | Rp | 131.000,00; |
| 5. Pemeriksaan | : | Rp | 1.500.000,00; |

Setempat

| | | | |
|------------|---|----|---------------|
| 6. Materai | : | Rp | 10.000,00; |
| 7. Redaksi | : | Rp | 10.000,00; |
| Jumlah | : | Rp | 1.781.000,00; |

(Satu juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu
rupiah)